

Gemeente Medemblik

**BESTEMMINGSPLAN OPPERDOES - DE
BALK 12-16**

Ontwerp

**BESTEMMINGSPLAN OPPERDOES - DE
BALK 12-16**

CODE 114119 / 30-08-12

TOELICHTING

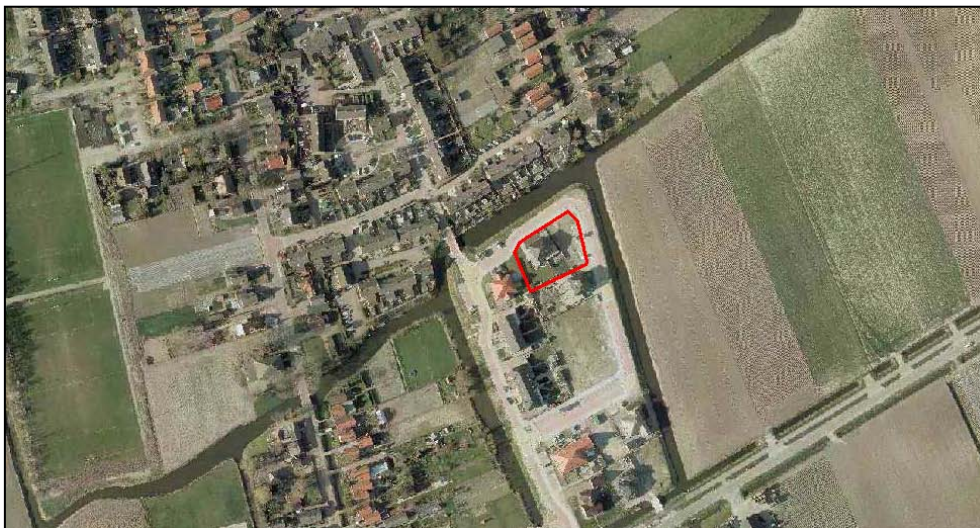
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beoogde situatie	4
2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieu	7
4. 2. Water	7
4. 3. Ecologie	8
4. 4. Archeologie	8
4. 5. Luchtkwaliteit	9
4. 6. Externe veiligheid	9
5. JURIDISCHE VORMGEVING	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Toelichting op de bestemming	10
6. UITVOERBAARHEID	11
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	11

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op korte afstand ten westen van Medemblik ligt het dorp Opperdoes. In het zuiden van dit dorp wordt momenteel de uitbreidingswijk “Kluiten – Zuid”, aan de nieuwe woonstraat De Balk gerealiseerd. In de noordoostelijke hoek van de uitbreidingswijk zijn twee halfvrijstaande woningen en een vrijstaande woning in afwijking van het oorspronkelijke verkavelingsplan beoogd. Omdat het geldende bestemmingsplan is afgestemd op het verkavelingsplan, zijn de drie woningen in strijd met dit bestemmingsplan.

Het plangebied betreft de drie bouwkvavels aan De Balk, nummers 12, 14 en 16. De twee westelijke kvavels zijn al ingevuld met halfvrijstaande woningen. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de beoogde inrichting. De ligging van het plangebied is op een luchtfoto gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het onderhavige gebied is momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Kluiten-Zuid*, van de voormalige gemeente Noorder-Koggenland dat is vastgesteld op 13 november 2006. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Woondoeleinden – niet gestapeld”. De hoofdgebouwen zijn vastgelegd binnen bouwvlakken. Omdat de bouwvlakken afwijken van de beoogde situering van de woonhuizen, zijn deze in strijd met het bestemmingsplan. Hierom is voor de locatie een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied betreft een drietal bouwkavels in de uitbreidingswijk “Kluiten - Zuid”, aan de zuidzijde van Opperdoes. De woonwijk wordt sinds 2007 planmatig ontwikkeld. Twee van de onderhavige bouwkavels zijn ingevuld met een twee-onder-een-kap woning. De oostelijke bouwkavel is nog onbebouwd, maar bestemd voor een vrijstaand woonhuis. Ten oosten van de kavels zijn negen insteekparkeerplaatsen bestemd. Het oorspronkelijke verkavelingsplan, dat als uitgangspunt voor het huidige bestemmingsplan is gehanteerd, is weergegeven in figuur 2. Een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 3.



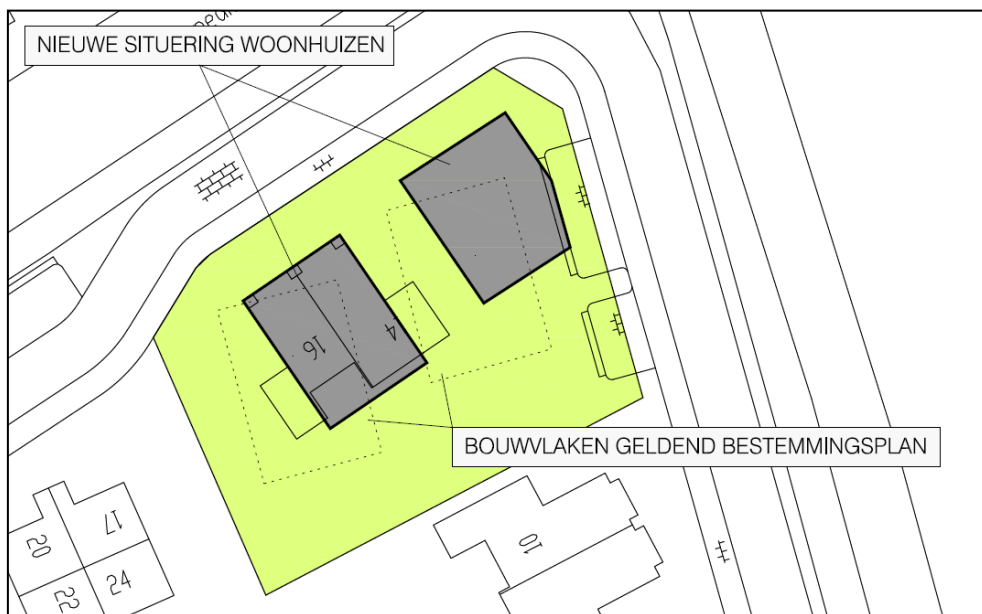
Figuur 2. Oorspronkelijk verkavelingsplan



Figuur 3. Aanzicht op het plangebied

2. 2. Beoogde situatie

De halfvrijstaande woningen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke verkavelingsplan iets richting het noordoosten gesitueerd en circa 20 graden gedraaid. Het te realiseren vrijstaande woonhuis wordt op dezelfde wijze gesitueerd. De beoogde ligging van de woonhuizen (ten opzichte van het huidige bestemmingsplan) is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Beoogde inrichting plangebied

Naast een wijziging in de situering van de bouwvlakken worden de beoogde parkeerplaatsen gewijzigd aangelegd. In plaats van de negen insteekplaatsen worden vier plaatsen voor langsparkeren aangelegd. Uit de voor de wijk opgestelde parkeerbalans blijkt dat in deze situatie voldoende parkeergelegenheid blijft bestaan. Deze wijziging komt de uit te geven grond voor het perceel De Balk 12 ten goede.

Verder wordt het perceel ten zuiden van het plangebied met vijf meter verruimd, wat het uitzicht vanaf dit perceel ten goede komt. Dit is stedenbouwkundig mogelijk omdat de woonhuizen meer richting het noorden zijn gesitueerd.

2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het bouwplan wijkt op onderdelen af van het vastgestelde planologische kader. Dit betreft de situering van de woonhuizen en een gewijzigde oostelijke perceelsgrens. Voor het overige blijven de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan van kracht. De nieuwe situering van de woningen is passend in de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijk.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangegeven als "Bestaand Bebouwd Gebied". In een eerdere ruimtelijke procedure is de locatie geschikt bevonden voor woningbouw. Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk, maar stelt slechts een wijziging van de situering voor. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de voorwaarden uit de verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de *Structuurvisie Medemblik* vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Daarbij is gekozen voor een opzet met de thema's: wonen, werken, recreatie en toerisme, voorzieningen en leefbaarheid, land- en tuinbouw, infrastructuur, archeologie/cultuurhistorie en landschap en natuur/water. De structuurvisie is de basis voor het nemen van belangrijke beslissingen op deze ruimtelijke thema's.

Het plangebied ligt op een locatie die in de structuurvisie is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De ontwikkeling is dan ook passend in het beleid zoals verwoord in de *Structuurvisie Medemblik*.

Gemeentelijke woonvisie

Parallel aan de Structuurvisie is de gemeentelijke *Woonvisie* opgesteld. In de woonvisie is het woningbouwprogramma per kern opgenomen. De drie woningen binnen het plangebied zijn hier al in opgenomen. Omdat dit bestemmingsplan geen extra woningen toestaat, is geen toetsing aan het woningbouwprogramma noodzakelijk.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009).

Het plan maakt een wijziging in de situering van enkele woonhuizen in een woonwijk mogelijk. De locatie is reeds geschikt bevonden voor woningbouw. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.1.2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

De woningen zijn gesitueerd aan een woonstraat die geen functie voor doorgaand verkeer heeft. Voorts is de locatie in een eerdere procedure geschikt bevonden voor woningbouw. In het kader van het geldende bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting. Voor een aantal percelen is, vanwege de wegverkeer over de Nieuweweg en de Almereweg een hogere grenswaarde vastgesteld. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze wegen. Bovendien worden de woningen verder van de genoemde wegen gesitueerd dan volgens het geldende bestemmingsplan. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Vanuit het aspect bodem bestaan geen belemmeringen voor het plan, aangezien in het kader van de gronduitgifte de bodem al is onderzocht en geschikt bevonden voor woningbouw.

4. 2. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het kader van de ontwikkeling van de gehele woonwijk heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. In het geldende bestemmingsplan zijn de uitgangspunten met betrekking tot het waterhuishoudkundig systeem verwoord. Hierbij zijn ook al afspraken gemaakt met betrekking tot compensatie en het afkoppelen van schoon hemelwater van de riolering.

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap toegezonden voor een wateradvies. Hieruit worden geen waterhuishoudkundige bezwaren verwacht.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming in de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Opperdoes. Het maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Voorts liggen er in de omgeving van Opperdoes ook geen beschermde natuurgebieden. Vanuit de natuurbescherming bestaan geen belemmeringen voor dit project.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft betrekking op enkele bouwkvavels in een woongebied dat momenteel wordt gerealiseerd. Het plangebied biedt geen waardevol habitat voor beschermde soorten. Conflicten met de *Flora- en faunawet* zijn niet aan de orde. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 4. Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Volgens het geldende bestemmingsplan wordt het plangebied grotendeels als van waarde gewaardeerd. In het geldende bestemmingsplan is dan ook een regeling opgenomen ter bescherming van de potentiële archeologische waarden. Het realiseren van gebouwen is slechts toelaatbaar indien de archeologische waarden hierdoor niet worden aangetast. Het bevoegd gezag kan alvorens een omgevingsvergunning te verlenen een advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van archeologie. Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarden op een goede wijze beschermd en is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Het is daarom in deze fase niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Het aspect luchtkwaliteit levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op, aangezien er per saldo geen nieuwe functies worden voorgesteld.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen of binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen bevindt. Ook zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Wonen - Niet gestapeld

Het plangebied valt onder de bestemming “Wonen – Niet gestapeld”. De regeling voor deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen alleen binnen de aanduiding “erf” worden gebouwd.

Voor de woonhuizen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 9 meter. Binnen een bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, tenzij in het bouwvlak is aangegeven dat twee woningen zijn toegestaan, zoals het geval is voor het westelijk gelegen bouwvlak.

Waarde - Archeologie

De bescherming van de mogelijke archeologische waarden in het plangebied is geregeld in de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, welke voor een groot deel van het plangebied van toepassing is.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties worden toegestuurd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan.

De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de intentie voor het vastleggen van de voorgestelde woningen ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan bestond. Destijds is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Dit nieuwe bestemmingsplan stelt slechts enkele correctieve wijzigingen voor. De economische uitvoerbaarheid is in het geldende bestemmingsplan beschreven. Dit geldt ook voor de grondexploitatieregeling.

===